



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY

**RAPORT ZA III KWARTAŁ**

**2017 ROKU**

# SPIS TREŚCI

<b>1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU</b>	<b>4</b>
<b>2. WYBRANE DANE FINANSOWE</b>	<b>6</b>
2.1. Informacje wprowadzające	6
<b>3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH</b>	<b>8</b>
3.1. Zdarzenia w okresie III kwartału 2017	8
3.2. Zdarzenia po dniu bilansowym	12
3.3. Zdarzenia związane z pozyskaniem gruntów na potrzeby realizacji działalności deweloperskiej	12
<b>4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>14</b>
4.1. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	14
4.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	16
<b>5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP</b>	<b>20</b>
5.1. Zmiany w strukturze Grupy	23
<b>6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH</b>	<b>24</b>
6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	24
6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	25
6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	25
6.4. Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	25
<b>7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY</b>	<b>26</b>
7.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	26
7.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	26
7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	27
7.4. Pozostałe informacje	27
<b>8. WYBRANE DANE FINANSOWE Z KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>28</b>
8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	28
8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych	29
8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	30
8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	33

ZYSK NETTO

**23 516**  
tys. PLN

+6%

**1 169 579**  
tys. PLN

KONTRAKTY PODPISANE W ROKU 2017

**26 528**  
tys. PLN

EBITDA

PRZYCHODY

**1 071 019**  
tys. PLN

+31%

ŚRODKI PIENIĘŻNE

**85 357**  
tys. PLN

-43%

**1 455**  
osóbZATRUDNIENIE  
(stan na 30.09.2017 r.)**417 340**  
tys. PLNKAPITALIZACJA NA GPW  
(30.09.2017 R.)

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2017 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 87 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 83

ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego, a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres I-III kwartał 2017 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

# 1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze,

Po trzech kwartałach 2017 r. Grupa Unibep osiągnęła przychody na poziomie 1,07 mld PLN (w porównaniu z analogicznym okresem wzrost o ok. 31%) i zysk netto – 23,5 mln PLN (wzrost o ok. 6% rok do roku). Mamy solidny portfel zamówień na rok 2018 wynosi on ok. 1,4 mld zł, zaś na lata kolejne – 0,6 mld PLN. Pozytywne wyniki generują segmenty: deweloperski, generalnego wykonawstwa w kraju i za granicą oraz oddział Unihouse, oferujące budownictwo modułowe, głównie na rynki skandynawskie. Wyniki segmentu drogowo-mostowego są konsekwencją przesunięć terminowych wcześniej podpisanych kontraktów i jednocześnie odzwierciedleniem obecnej sytuacji na rynku – skokowego wzrostu cen materiałów, w tym asfaltu i kruszywa, presji płacowej oraz nadpodażą przetargów na budowę lub przebudowę dróg i mostów.

We wrześniu 2017 r. oddaliśmy do użytku Galerię Północną – jedną z największych galerii w stolicy. W budownictwie kubaturowym z wielką uwagą analizujemy wszystkie oferty handlowe. Z jednej strony rynek jest rozgrzany, jest sporo zapytań dotyczących zleceń na budowę obiektów kubaturowych. Z drugiej strony wzrosły ceny materiałów budowlanych, robocizny, bywają kłopoty z dostępnością niektórych z nich. To niespotykana od lat sytuacja w branży budowlanej, niosąca za sobą duże zagrożenia związane zarówno z ofertowaniem, jak też późniejszą realizacją kontraktów. Jesteśmy bardzo ostrożni przy podpisywaniu no-

wych umów, gdyż musimy eliminować ryzyka związane z aktualną sytuacją na rynku.

Na rynku białoruskim – gdzie obecnie z powodzeniem prowadzimy m.in. budowy w Grodnie (galeria handlowa) i Mińsku (centrum tenisowe) – realizujemy kolejną inwestycję: dla Bremino Group Sp. z o.o. budujemy centrum logistyczne w miejscowości Bołbasowo. Inwestor zdobył finansowanie w polskich bankach, kredyt jest ubezpieczony w KUKE, co pozwala nam na bezpieczne prowadzenie budowy. Z rynkiem białoruskim wiążemy duże nadzieje na rozwój eksportu usług budowlanych, natomiast na rynku ukraińskim kontynuujemy intensywne działania akwizycyjne.

Unihouse Oddział Unibep jest w trakcie realizacji pierwszego kontraktu na rynku szwedzkim – zostały tam dostarczone moduły wyprodukowane w Bielsku Podlaskim, trwa montaż budynków. Niezmiennie głównym naszym rynkiem dla Unihouse jest Norwegia - tylko w ostatnich miesiącach podpisaliśmy umowy na wybudowanie 80 mieszkań w Trondheim w Norwegii. W I kwartale 2018 r. w Fabryce Domów Modułowych w Bielsku Podlaskim ma zostać oddana do użytku nowa hala produkcyjna, która pozwoli w perspektywie nawet na znaczący wzrost produkcji modułów – z 1000 szt. obecnie do ok. 1700 modułów rocznie. Ma to związek zarówno z nowymi rynkami dla budownictwa modułowego (głównie rynek szwedzki), jak też pomysłami na nowe produkty.



Unidevelopment SA – spółka deweloperska Unibep SA – pod koniec 2017 roku odda do użytku swoje flagowe projekty: Dom Awangarda oraz Osiedle 360° II etap w Warszawie oraz Zielony Sołacz w Poznaniu. Na koniec roku można się spodziewać dobrych wyników tego segmentu. Warto zwrócić uwagę na kontynuację współpracy z CPD przy realizacji osiedla na warszawskim Ursusie (projekt o nazwie URSA Park).

Unidevelopment SA pracuje obecnie nad projektami, które w kolejnych latach w sumie zaoferują klientom ponad 2000 lokali mieszkalnych i nad pozyskaniem nowych terenów pod inwestycje.

Rynek robót infrastrukturalnych wyraźnie odczuł wzrosty cen materiałów, usług budowlanych oraz braki kadry i sprzętu. Wyniki segmentu drogowo-mostowego (Oddział Drogowy Unibep SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o.) to efekt wcześniej podpisanych kontraktów, których realizacje – z przyczyn od nas niezależnych – były przesuwane. W międzyczasie zmieniły się warunki rynkowe realizacji kontraktów.

Pragnę podkreślić, że naszym głównym rynkiem realizacji kontraktów drogowo-mostowych jest Polska północno-wschodnia. Obserwujemy większą liczbę ogłaszanych przetargów na inwestycje infrastrukturalne, które zawierają nowe, lepsze warunki dla wykonawców, uwzględniające bieżącą sytuację rynkową. Z powodzeniem awizujemy do takich przetargów.

W branży budowlanej jest mnóstwo pracy, tak dużo, że firmy budowlane borykają się z szeroko pojętym brakiem kadry. Wiele wskazuje na to, że sytuacja będzie się jeszcze pogarszać. Dlatego mając na uwadze ryzyko braku siły roboczej, przyjęliśmy do pracy wiele osób – wzrost zatrudnienia w Grupie Unibep wyniósł rdr 207 osób.

Przy tak zmieniającym się i trudnym rynku przede wszystkim powinniśmy być bardzo rozważni przy podpisywaniu nowych kontraktów. Mamy dobry jakościowo portfel zamówień na rok przyszły i lata kolejne, który pozwala nam na utrzymanie zaplanowanych wolumenów w poszczególnych biznesach. Oznacza to także, że nie musimy za wszelką cenę zdobywać kolejnych zleceń. Jednocześnie planujemy absolutnie rygorystycznie pilnować kosztów naszej działalności.

Zapraszam do zapoznania się raportem za III Q 2017 r.

Leszek Gołąbicki  
Prezes Zarządu Unibep SA

## 2. WYBRANE DANE FINANSOWE

### WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	w tys. PLN, na dzień				w tys. EUR, na dzień			
	I-III kw. 2017	I-III kw. 2016	III kw. 2017	III kw. 2016	I-III kw. 2017	I-III kw. 2016	III kw. 2017	III kw. 2016
Przychody netto ze sprzedaży	1 071 019	818 297	397 815	316 746	251 614	187 305	93 054	72 894
EBITDA	26 528	35 597	8 103	15 965	6 232	8 148	1 895	3 673
EBIT	19 117	29 265	5 527	13 793	4 491	6 699	1 293	3 174
Zysk netto	23 516	22 235	8 810	8 077	5 525	5 089	2 061	1 859

### WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe	209 217	198 960	48 552	44 973
Aktywa obrotowe	880 216	845 216	204 269	191 053
Aktywa/Pasywa	1 089 433	1 044 176	252 821	236 025
Kapitał własny	250 863	235 888	58 217	53 320
Kapitał obcy	838 570	808 288	194 604	182 705
Środki pieniężne na koniec okresu	85 357	150 055	19 809	33 918

## WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. PLN, na dzień		w tys. EUR, na dzień	
	I-III kw. 2017	I-III kw. 2016	I-III kw. 2017	I-III kw. 2016
Przepływy z działalności operacyjnej	2 597	-84 422	611	-19 324
Przepływy z działalności inwestycyjnej	10 352	-604	2 432	-138
Przepływy z działalności finansowej	-83 319	14 967	-19 574	3 426
Przepływy pieniężne netto ogółem	-70 370	-70 059	-16 532	-16 036

## Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2566 PLN dla okresu I-III kw. 2017 oraz 1 EUR = 4,3688 PLN dla okresu I-III kw. 2016.

Pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,2751 PLN dla III kw. 2017 oraz 1 EUR = 4,3453 PLN dla III kw. 2016.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3091 PLN na dzień 30 września 2017r., 1 EUR = 4,4240 PLN na dzień 31 grudnia 2016r.

## WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	I-III kw. 2017	I-III kw. 2016	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	1,78%	3,58%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	2,20%	2,72%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	9,66%	9,89%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,70%	2,90%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,77	0,73	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,20	1,23	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,12	0,13	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

# 3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

## 3.1. Zdarzenia w okresie III kwartału 2017

### 1) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mołdawskiej w Warszawie

W dniu 4 lipca 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację jako wykonawca budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Mołdawskiej w Warszawie. Generalnym realizatorem Inwestycji jest Osiedle Młodych Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (GRI), natomiast Inwestorem jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OCHOTA”. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji w IIIQ 2017 r., a zakończenie w IVQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 29,5 mln PLN netto. (RB 39/2017)

### 2) Zawarcie umowy na realizację inwestycji Ogrodowa Office w Łodzi

W dniu 12 lipca 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynków biurowych w ramach inwestycji pn. Ogrodowa Office przy ulicy Ogrodowej oraz Zachodniej w Łodzi.

Zamawiającym jest WX OFFICE DEVELOPMENT 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin zakończenia realizacji Inwestycji ustalony został na IQ 2018r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 26,92 mln euro netto, co stanowi równowartość 114,15 mln zł netto. Niezależnie od powyższej kwoty Zamawiający może zlecić Emitentowi opcjonalnie prace dotyczące adaptacji pomieszczeń, których

finalna wartość wyniesie maksymalnie 7,7 mln euro netto co odpowiada kwocie 32,67 mln zł netto. (RB 40/2017)

Jednocześnie Emitent informuje, że w związku z realizacją przedmiotowej Inwestycji udzielił Zamawiającemu i jednemu udziałowcowi Zamawiającego tj. Warimpex Finanz – und Beteiligungs Aktiengesellschaft (WX Finanz) wsparcia w pozyskaniu oraz organizacji finansowania Inwestycji w formie poręczenia oraz gwarancji bankowej zabezpieczających przekroczenie kosztów Inwestycji nie pokrytych przez Inwestora oraz instytucji zewnętrznych finansujących realizację Inwestycji, do kwoty 3,25 mln euro, tj. ok. 13,78 mln zł. Beneficjentem ww. zabezpieczeń jest Zamawiający, a zabezpieczenie obowiązuje do końca lutego 2019 r.

### 3) Zawarcie umowy na realizację budynku produkcyjno – magazynowego przy ulicy Jacka Kuronia w Białymstoku

W dniu 31 lipca 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjno-magazynowego w Białymstoku przy ulicy Jacka Kuronia.

Zamawiającym jest Bravilor Bonamat Sp. z o.o. z siedzibą w Sękocinie Nowym. Termin realizacji Inwestycji ustalony został na 9 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 26,7 mln zł netto. (RB 41/2017)





#### 4) Aktualizacja informacji nt. warunkowej umowy inwestycyjnej dotyczącej realizacji przedsięwzięcia budowlanego w dzielnicy Ursus w Warszawie

W dniu 2 sierpnia 2017 r. nastąpiło podpisanie aneksu do warunkowej umowy inwestycyjnej, mocą którego potwierdzono m.in., iż zgoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie jest potrzebna dla wejścia przez Unidevelopment SA do Spółki Komandytowej i realizacji wspólnego przedsięwzięcia z grupą kapitałową CPD. Mając powyższe na uwadze, dnia 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment SA wstąpiła do Spółki Komandytowej, w której Unidevelopment SA posiada 50% udziału w zysku, jak również z tym dniem Umowa Inwestycyjna weszła w życie.

W dniu 2 sierpnia 2017 r. Gaston Investments sp. z o.o. dokonała sprzedaży ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na rzecz Smart City sp. z o.o., w konsekwencji czego Smart City sp. z o.o. wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. (RB 42/2017)

Informacje o umowie inwestycyjnej i jej realizacji informacja przekazywana była także w raportach bieżących 14/2017, 17/2017, 38/2017.

#### 5) Zawarcie warunkowej umowy na realizację centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś

W dniu 8 sierpnia 2017 r. UNIBEP SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w miejscowości Bołbasowo w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest Bremino Group Sp. z o.o. z siedzibą w Mińsku w Republice Białoruś. Termin realizacji inwestycji: IIIQ 2017 r. - IVQ 2018 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wyniesie 12,7 mln EUR netto, co odpowiada kwocie 54,2 mln PLN netto. (RB 43/2017)

W dniu 20 października 2017 r. UNIBEP SA powziął informację o spełnieniu przez Zamawiającego wszystkich warunków uruchomienia kredytu przeznaczonego na sfinansowanie Inwestycji, skutkiem czego kredyt ten uzyskał status kredytu operacyjnego, a tym samym umowa weszła w życie. (RB 54/2017)

#### 6) Rejestracja zmian statutu UNIBEP SA

W dniu 10 sierpnia 2017 r. do Spółki wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 4 sierpnia 2017 r. o dokonaniu rejestracji zmian Statutu Spółki w zakresie § 18 ust. 2, § 18 ust. 3, § 18 ust. 4, § 18 ust. 5 oraz § 32 ust. 1.

Zmiany Statutu zostały wprowadzone na mocy uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki oraz uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki (RB 44/2017).

### 7) Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Verdiego w Warszawie

W dniu 11 sierpnia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkaniowych przy ulicy Verdiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Greenwood I Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w IIIQ 2017 r., a zakończenie w ciągu 13 miesięcy od daty rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie wykonawcy ma charakter ryczałtowy i wynosi 28,2 mln zł netto. (RB 45/2017)

### 8) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA umowy na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Łasku”

W dniu 11 sierpnia 2017r. konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum), AQUACOMS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Partner Konsorcjum) oraz INWATECH Kornezetvedelmi Kft z siedzibą w Budapeszcie (Partner Konsorcjum), podpisało umowę na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Łasku”.

Zamawiającym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Łasku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu Umowy wynosi 36,0 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 12,6 mln zł netto. Realizacja Inwestycji została przewidziana na okres 26 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 46/2017)

### 9) Podpisanie aneksu do umowy na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku

W dniu 25 sierpnia 2017 r. spółka zależna od Emitenta Budrex-Kobi Sp. z o.o. powzięła informację o podpisaniu w dniu 24 sierpnia 2017 r. przez Budimex SA aneksu do umowy podwykonawczej na realizację inwestycji drogowej w Białymstoku. Aneks zwiększył zakres prac oraz wynagrodzenie z kwoty ok. 3,4 mln zł netto do kwoty ok. 52,4 mln zł netto.

Zakończenie realizacji robót, z uwzględnieniem prac wprowadzonych na mocy aneksu, zostało ustalone na IIIQ 2018 r. (RB 47/2017)

### 10) Zawarcie przez Unibep SA umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego

W dniu 28 sierpnia 2017 r. Unibep SA powziął informację o podpisaniu w dniu 25 sierpnia 2017 r. przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku trzech umów na realizację inwestycji drogowych na terenie województwa podlaskiego. Łączna szacowana wartość wynagrodzenia Emitenta z tytułu realizacji tych umów wyniesie ok. 20,5 mln zł netto. (RB 48/2017)

### 11) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. „Burdalsvegen” w gminie Trondheim w Norwegii

W dniu 31 sierpnia 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Burdalsvegen” w gminie Trondheim w Norwegii.





Zamawiającym jest Bismiet AS z siedzibą w Heimdal w Norwegii, będąca spółką zależną od Heimdal Bolig AS. Wartość umowy wynosi 53 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 24,2 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalone na IVQ 2017 r. Przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IIIQ 2018 r., zaś ich zakończenie w IVQ 2018 r. Umowa przewiduje, że rozpoczęcie prac budowlanych jest uzależnione od uzyskania przez zamawiającego wymaganych pozwoleń, osiągnięcia wymaganego poziomu sprzedaży mieszkań i pisemnego potwierdzenia przez zamawiającego możliwości rozpoczęcia prac przez UNIBEP SA. (Rb 49/2017)

### 12) Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji drogowej na Ukrainie

W dniu 1 września 2017 r. UNIBEP SA powziął wiadomość o podpisaniu w dniu 31 sierpnia 2017r. przez Służbę Drogową w Obwodzie Lwowskim umowy na realizację zadania pn. „Kompleksowy remont drogi użytku publicznego o znaczeniu krajowym T-14-03 Gruszów – Niemirów km 3+000 – km 12+382, w obwodzie lwowskim zgodnie z modelem „zaprojektuj – wybuduj”. Wartość umowy wynosi 3,49 mln EUR netto, co stanowi równowartość kwoty 14,82 mln zł netto. Inwestycja będzie realizowana z kredytu udzielonego przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej Rządowi Ukrainy zgodnie z odrębnymi ustaleniami i umową uzgodnionymi między ww. stronami, a rozliczenia (płatności) z tytułu realizacji umowy będą realizowane bezpośrednio

na rzecz UNIBEP SA za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego. Zakończenie realizacji umowy zostało zaplanowane na IVQ 2019 r.

To pierwsza umowa realizowana przez UNIBEP SA na rynku ukraińskim, kolejnym rynku wschodnioeuropejskim, na którym spółka realizuje swoją działalność eksportową. (Rb 50/2017)

### 13) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA umowy na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 66 na odcinku: Bielsk Podlaski – Podbiele – projektuj i buduj”

W dniu 15 września 2017 r. UNIBEP SA powziął informację o podpisaniu w dniu 14 września 2017 r. przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku umowy z konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum) oraz Value Engineering Sp. z o.o. (Członek Konsorcjum) na realizację inwestycji pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 66 na odcinku: Bielsk Podlaski – Podbiele – projektuj i buduj” Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu Umowy wynosi ok. 38,0 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 37,0 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IVQ 2019r. (Rb 51/2017)

## 3.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

### 1) Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem UNIBEP SA oraz Spółki Zależnej umowy na realizację inwestycji drogowej

W dniu 13 października 2017 r. konsorcjum firm UNIBEP SA (Lider Konsorcjum), Trakcja PRkil SA (Partner Konsorcjum), spółki zależnej Budrex-Kobi Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum) oraz AB Kauno Tiltai z siedzibą w Kownie (Partner Konsorcjum) podpisało umowę na realizację inwestycji pn. „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 682 na odcinku Łapy – Markowszczyzna”.

Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie Konsorcjum za realizację przedmiotu umowy wynosi ok. 141,6 mln zł netto, przy czym wynagrodzenie Emitenta wyniesie ok. 63,7 mln zł netto, zaś wynagrodzenie spółki zależnej Emitenta – Budrex-Kobi Sp. z o.o. – ok. 7,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji: IIIQ 2017 r. – IIQ 2019 r. (Rb 52/2017)

### 2) Zawarcie umowy na wybudowanie w technologii modułowej projektu pn. „Stasjonsgata” w Norwegii

W dniu 18 października 2017 r. UNIBEP SA podpisał umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Stasjonsgata” w Drammen w Norwegii.

Zamawiającym jest Opsahlhaven AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii. Wartość Umowy wynosi 30,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 13,6 mln zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych zostało ustalono

na IVQ 2017 r., a przewidywane rozpoczęcie prac budowlanych zaplanowano w IIQ 2018 r., zaś ich zakończenie w IVQ 2018 r. Rozpoczęcie prac budowlanych jest uzależnione od osiągnięcia przez Zamawiającego zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań. (Rb 53/2017)

### 3) Zlecenie rozpoczęcia II etapu inwestycji mieszkaniowej w dzielnicy Ursus w Warszawie

W dniu 14 listopada 2017 r. Zarząd UNIBEP SA otrzymał od URSA PARK Smart City Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej (Zamawiający), w której Unidevelopment SA (spółka zależna od Emitenta) jest komandytariuszem, zlecenie rozpoczęcia II etapu prac Inwestycji.

O zawarciu umowy na wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa w ramach przedsięwzięcia budowlanego realizowanego wspólnie z podmiotami z Grupy Kapitałowej CPD w dzielnicy Ursus w Warszawie spółka informowała w postaci raportu bieżącego nr 38/2017.

Wynagrodzenie za realizację II etapu określono na ok. 33,4 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji prac zaplanowano na IQ 2018 r., zaś zakończenie na IIIQ 2019 r. (Rb 56/2017)

## 3.3. Zdarzenia związane z pozyskaniem gruntów na potrzeby realizacji działalności deweloperskiej

### 1) Nabycie prawa własności nieruchomości przy ul. Dymka w Poznaniu

W dniu 5 lipca 2017 r. Spółka Monday Development SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni 2,0496 ha, położonej w Poznaniu przy ul. Dymka. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła ok. 11,7 mln zł brutto. Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Monday Development SA.

### 2) Podpisanie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w rejonie ulic Naramowickiej i Serbskiej w Poznaniu

W dniu 5 lipca 2017 r. Spółka Unidevelopment SA podpisała przedwstępną warunkową umowę nabycia własności nieruchomości, stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami 25/11, 165 oraz nowowydzielonej działki gruntu oznaczonej projektowanym numerem 164/7, położonej w Poznaniu (obręb Winiary, dzielnica Stare Miasto) w rejonie ulic Naramowickiej i Serbskiej, w związku z tym, iż wygasła przedwstępna warunkowa umowa z dnia 28 września 2016 roku. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła 13 mln zł netto.

Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA.

**3) Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Coopera w Warszawie**

W dniu 25 września 2017 r. Spółka Unidevelopment SA podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działki nr ew. 2/3 oraz działki nr ew. 2/6, 3/2 i 3/4 z obrębem 6-13-15, położonej w Warszawie, dzielnicy Bemowo, o łącznej powierzchni ok. 3,78 ha. Łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła 31,5 mln zł brutto. Na przedmiotowej Nieruchomości planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z usługami i garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA.

**4) Nabycie prawa własności nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Jeżyce przy ulicy Drzymały**

W dniu 29 sierpnia 2017 r. Spółka Unidevelopment SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ok. 0,3 ha, położonej w Poznaniu przy ul. Drzymały łączna cena zakupu wyżej wymienionej nieruchomości wyniosła 5.596.500 zł brutto. Na przedmiotowej Nieruchomości, obejmującej również działkę nabytą w dniu 12 grudnia 2016 r., planowane jest zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z garażem podziemnym. Organizacja całego procesu inwestycji będzie należała do Unidevelopment SA.

**5) Sprzedaż nieruchomości w Poznaniu w dzielnicy Nowe Miasto**

W październiku 2017 roku zainicjowany został proces sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Dymka w Poznaniu. Nieruchomość, o której mowa powyżej składa się z części mieszkaniowej (ok. 1,4 ha) oraz części usługowej (ok. 6,5 ha). Planowana cena sprzedaży wyniesie ok. 14,2 mln zł netto za część mieszkaniową oraz 2,3 mln zł netto za część usługową. Finalizacja transakcji wymaga spełnienia szeregu okoliczności, w tym o charakterze niezależnym od Emitenta. Emitent oczekuje, iż transakcja zostanie sfinalizowana w perspektywie IV kwartału 2017. Proces sprzedaży przedmiotowej nieruchomości został zainicjowany, jako kolejna tego rodzaju transakcja, mająca na celu optymalizację struktury banku ziemi posiadanego przez Grupę Unidevelopment.

## 4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

### 4.1. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2017 (W TYS. PLN)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	853 901	124 756	28 684	136 409	-72 731	1 071 019
sprzedaż zewnętrzna	783 415	122 511	28 684	136 409		1 071 019
sprzedaż na rzecz innych segmentów	70 486	2 245	0	0	-72 731	0
Koszt sprzedaży	807 267	133 671	27 446	124 093	-69 606	1 022 871
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>46 634</b>	<b>-8 914</b>	<b>1 238</b>	<b>12 316</b>	<b>-3 126</b>	<b>48 148</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,46%	-7,15%	4,32%	9,03%	4,30%	4,50%
Koszty sprzedaży						2 886
Koszty zarządu						28 913
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						2 767
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>19 117</b>
Przychody finansowe						8 102
w tym: przychody odsetkowe	28	0	167	156		351
instrumenty pochodne	-1 488			2 892		1 405
Koszty finansowe						2 300
w tym: koszty odsetkowe	2 122	498	1 452	42		4 114
instrumenty pochodne	-4 284			-298		-4 583
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						3 720
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>28 639</b>
Podatek dochodowy						5 123
<b>Zysk netto</b>						<b>23 516</b>

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach z działalności finansowej wykazany został wynik plus 5 987 tys. zł, w tym plus 2 797 tys. zł dotyczy

działalności budowlanej kubaturowej oraz plus 3 191 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2016 (W TYS. PLN)

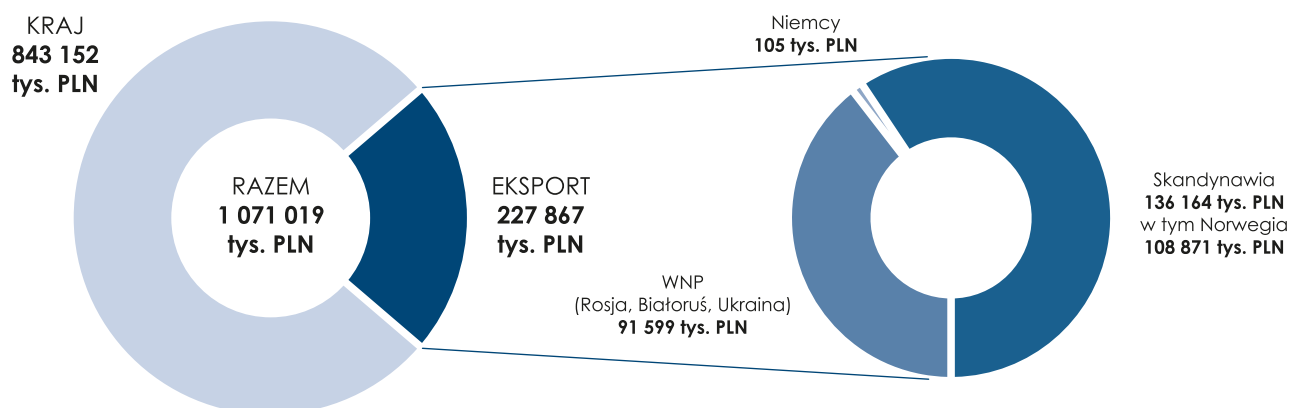
WYSZCZEGÓLNIENIE	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowo-mostowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody ze sprzedaży	600 685	91 502	66 889	108 997	-49 776	818 297
sprzedaż zewnętrzna	553 502	88 909	66 889	108 997		818 297
sprzedaż na rzecz innych segmentów	47 183	2 593			-49 776	
Koszty sprzedaży	566 961	88 698	54 269	104 454	-50 097	764 285
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>33 724</b>	<b>2 804</b>	<b>12 620</b>	<b>4 543</b>	<b>321</b>	<b>54 011</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,61%	3,06%	18,87%	4,17%	-0,65%	6,60%
Koszty sprzedaży						4 212
Koszty zarządu						23 734
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				2 925*		3 201
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>29 265</b>
Przychody finansowe						10 065
w tym: przychody odsetkowe	751	9	340	134		1 233
instrumenty pochodne	1 570			1 080		2 651
Koszty finansowe						10 588
w tym: koszty odsetkowe	1 171	294	2 093	42		3 600
instrumenty pochodne	3 507			671		4 178
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						-67
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>28 676</b>
Podatek dochodowy						6 441
<b>Zysk netto</b>						<b>22 235</b>

Z tytułu stosowania instrumentów zabezpieczających w wynikach I-III Q 2016 z działalności finansowej wykazany został wynik minus 1.527 tys. zł, w tym minus 1.937 tys. zł dotyczy działalności budowlanej kubaturowej, zaś plus 410 tys. zł działalności budownictwo modułowe.

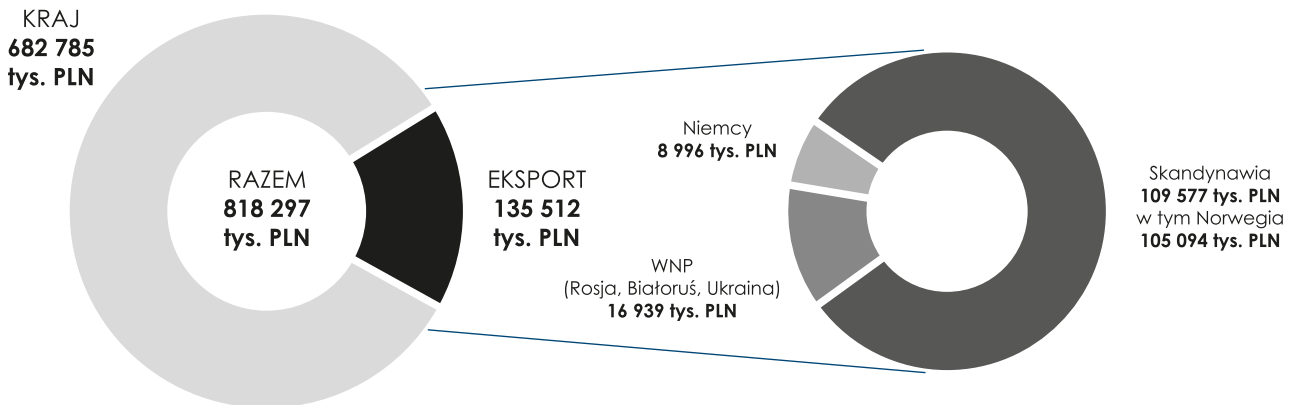
\* Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w obszarze budownictwa modułowego uwzględnia operację zamknięcia sprawy spornej, tj. rozwiązanie odpisu aktualizującego na kwotę 2 925 tys. zł na przedmiotową należność przy jednoczesnej korekcie faktury sprzedaży (zdarzenie w I Q 2016).

## INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

### Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2017 r.)



## Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2016 r.)



## Aktywa trwale w tys. PLN

KRAJ	Aktywa trwale w tys. PLN	
	stan na dzień 30.09.2017	stan na dzień 31.12.2016
<b>RAZEM</b>	<b>70 437</b>	<b>67 498</b>
<b>EKSPORT, w tym:</b>	<b>32 950</b>	<b>32 355</b>
Skandynawia	32 665	32 067
w tym: Norwegia	32 665	32 067
WNP (Rosja, Białoruś, Ukraina)	251	251
Niemcy	27	38

## 4.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

### CZYNNIKI I ZDARZENIA ZWŁASZCZA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Dynamiczna sytuacja na krajowym rynku pracy, znaczące zmiany w cenach materiałów, rosnąca pozycja przetargowa podwykonawców i perspektywa całego rynku budowlanego zmusza do weryfikacji możliwości i wariantów dalszego rozwoju Grupy UNIBEP – w krótszej i dłuższej perspektywie czasowej.

Dotychczasowe wyniki Grupy są na poziomie dobrym i oczekiwanym przez Zarząd. Sytuacja kształtuje się różnie w każdym z naszych biznesów, ale uwarunkowania z tym związane wiążą się wprost z charakterystyką każdego biznesu i po części sytuacją na rynku.

Po trzecim kwartale 2017 Grupa po raz pierwszy w historii osiągnęła sprzedaż na poziomie 1 mld zł, czyli o ok. 31% więcej niż przed rokiem. Kwartał trzeci, jak i poprzednie w tym roku wykazują względem roku poprzedniego wzrost wolumenu sprzedaży. Stan taki powinien zostać utrzymany także w ostatnim kwartale roku.

Wykazany zysk netto na poziomie 23,5 mln zł również wykazuje wyższy stan niż przed rokiem (o ok. 6%). Niższa względem sprzedaży dynamika wzrostu rok do

roku spowodowany jest słabszymi wynikami w segmencie drogowo-mostowym.

Segment kubaturowy bez zaskoczeń. Wciąż na wysokim poziomie utrzymywana jest efektywność tego biznesu. Przy istotnie większej sprzedaży względem roku poprzedniego rentowność nie zmieniła się istotnie. Portfel kontraktów realizowanych na tym rynku jest stabilny, budżety są pod kontrolą, pomimo konieczności ciągłej ich weryfikacji. Dodatkowo rośnie liczba realizowanych kontraktów z budownictwa poza mieszkaniowego - kolejny kontrakt zawarliśmy w IIIQ. Ekspert usług budownictwa także generuje dodatnie wyniki i zwiększa swoją sprzedaż. W realizacji mieliśmy dotychczas trzy kontrakty na rynku białoruskim. Kolejny (w miejscowości Bołbasowo) rozpoczęty będzie jeszcze w tym roku. Aktywność akwizycyjna na rynkach wschodnich zaowocowała także warunkową umową na realizację inwestycji drogowej na Ukrainie. Sądzymy, że efekty jej realizacji widoczne będą w wynikach roku 2018.

Poniżej oczekiwań i możliwości prezentuje się segment drogowo-mostowy. Sprzedaż, mimo iż jest wyższa niż przed rokiem, to jednak niższa względem wcześniejszych założeń. Kluczowy jednak jest spadek efektów prowadzonej działalności. Skutki sytuacji w branży dotknęły także nasz biznes. Spadek marżowości spo-



wodowany został m.in. wzrostem kosztów usług podwykonawców oraz ich brakiem na rynku polskim. Odczuwalny jest wzrost cen materiałów sypkich (piaski, żwiry) oraz kruszyw do produkcji MMA (mieszanek mineralno-asfaltowych) związanych z dużym zapotrzebowaniem na rynku Polski północno-wschodniej. Segment drogowo-mostowy czyni przygotowania do zwiększenia w przyszłości przerobów poprzez wzrost zatrudnienia kadry inżynierskiej i operatorów sprzętu ciężkiego oraz pozyskiwanie materiałów i sprzętu niezbędnego do takiej realizacji. Wiąże się z tym wzrost kosztów związanych z utrzymaniem kadry. Pozycja przetargowa pracowników, jak i podwykonawców stała się bardzo widoczna i odczuwalna.

Spadek efektywności w segmencie drogowo-mostowym to także kilka innych czynników. W kilku przypadkach doszło do przesunięcia terminów podpisywania Umów z Inwestorami na tematach pozyskanych na przełomie roku 2016/2017 uwzględnianych w planach przychodów i marż w roku 2017r. Wystąpiły przypadki także braku finalizacji umowy z zamawiającymi. Dodatkowo zakończona została współpraca z Astaldi w zakresie podwykonawstwa robót budowlanych – obecnie współpracujemy w zakresie sprzedaży kruszywa do produkcji MMA. Szereg niekorzystnych i czasem nieprzewidywanych zdarzeń, w tym kontrakty wchodzące do realizacji z opóźnieniem spowodowały nieefektywne wykorzystanie zaplecza produkcyjnego Oddziału Drogowego.

Kwartał trzeci dla segmentu działalności deweloperskiej, podobnie jak dwa poprzednie, wykazuje istotnie niższe przychody ze sprzedaży i zysk brutto ze sprzedaży niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wynika to z rozkładu realizowanych projektów i sposobu prezentowania przychodów i wyniku. W perspektywie rocznej istotna zmiana w przychodach ze sprzedaży i wynikach spodziewana jest w okresie czwartego kwartału 2017 roku. Wiąże się to m. in. z planowanym zakończeniem dwóch inwestycji w Warszawie, tj. II etap osiedla 360° (przy ul. Kapelanów), projektu Dom Awangarda (przy ul. Szczęśliwickiej) oraz Osiedla Drzymały w Poznaniu.

W ramach Grupy podejmowane są wspólne przedsięwzięcia deweloperskie, efekty których wykazywane są w działalności finansowej. Na rynku warszawskim w dzielnicy Ursus spółka Smart City Sp. z o.o. Sp. k. realizuje taki projekt. Spółka zależna od UNIBEP tj. UNIDEVELOPMENT SA w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp. k. posiada 50% udziałów. Realizacja z sukcesem tego tematu przedstawia efekt w postaci ponad 7 mln zł – wykazane w działalności finansowej jako udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności.

Segment budownictwa modułowego zwiększył swoją sprzedaż względem roku 2016 o ponad 25%. Zysk brutto ze sprzedaży i jej rentowność jest na poziomie istotnie wyższym niż przed rokiem. Zysk brutto ze sprzedaży dla segmentu w okresie I-IIIQ roku 2016 należy rozpatrywać z wynikiem na pozostałej działalności operacyjnej oraz zrealizowanymi forwardami (działalność

finansowa). W pierwszym kwartale 2016 zakończyło się postępowanie sądowe kontraktu norweskiego. W wyniku zamknięcia jednej ze spraw spornych (prawomocny wyrok sądu norweskiego) dokonano korekty sprzedaży faktury z lat ubiegłych i jednocześnie rozwiązano odpis aktualizujący na powyższe należności. Całość operacji finansowych była niemalże neutralna dla wyniku na poziomie operacyjnym, ale spowodowała obniżenie zyskowności na sprzedaży o kwotę 2.972 tys. zł, a powiększenie pozostałych przychodów operacyjnych. Uwzględnienie transakcji na forwardach związanych wprost z działalnością segmentu dodatkowo poprawia wynik w roku 2017 o 3.191 tys. zł, a w 2016 roku poprawiało o kwotę 410 tys. zł.

Kolejny kwartał wskazuje na stabilność kosztów zarządu. Koszty wzrosły względem roku poprzedniego o ponad 5 mln zł, ale ich aktualny poziom 2,7% względem sprzedaży jest spójny z celem rocznym utrzymania ich na poziomie poniżej 3%. Wzrost wartościowy jest nieunikniony w związku z rozwojem struktur, głównie tzw. back office zaangażowanego w obsługę i rozwój nowych rynków i rozwój całej organizacji.

Bezpieczeństwo finansowe, zdolność do regulowania zobowiązań było i jest istotne dla Grupy w kontekście wiarygodności i sprawności realizacyjnej. Stabilną sytuację Grupy potwierdzają instytucje finansowe. W III kwartale przedłużona została współpraca z Raiffeisen Bank Polska SA w zakresie umowy o limit wierzycielności obejmująca m.in.: kredyt w rachunku bieżącym, linię gwarancyjną i linię na faktoring odwrotny. Ponadto przedłużyliśmy umowę o wykup wierzycielności z BZ WBK Faktor Sp. z o.o. oraz umowę o limit w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną z BZ WBK S.A. Utrzymywanie stabilnego poziomu środków pieniężnych, planowanie ich w czasie jest równie istotne, w kontekście zarządzania grupą, jak właściwy poziom rentowności. Działania w każdym z biznesów na równi z efektywnością traktują zaangażowanie w ściągalność bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

## CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

### Czynniki zewnętrzne:

- niewystarczająca liczba wykwalifikowanych pracowników i firm podwykonawczych na krajowym rynku pracy oraz presja na wzrost wynagrodzeń,
- rosnąca pozycja przetargowa podwykonawców wymuszająca większe ceny oraz krótsze płatności dla podwykonawców,
- zmniejszająca się podaż podwykonawców z wschodniej granicy,
- wzrost cen materiałów i ograniczenie ich dostępności w związku z ciągłym wzrostem inwestycji infrastrukturalnych i mieszkaniowych,
- wzrost inwestycji w formule Projektuj i buduj,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrożona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień pu-

- blicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja gospodarcza na rynkach wschodnich mogąca ograniczyć aktywność akwizycyjną,
- poprawa sytuacji politycznej, a w efekcie większe otwarcie na nowe inwestycje na rynku białoruskim,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- zwiększenie zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w wyniku kryzysu emigracyjnego w Europie,
- akwizycja w zakresie budownictwa modułowego na rynku szwedzkim,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów,
- pozytywne tendencje w Norwegii (prognoza wzro-

- stu PKB o 1,6% w roku 2017, o 1,6% w roku 2018 oraz o 1,5% w kolejnych dwóch latach; spodziewany spadek bezrobocia z 4,8% w roku 2016 do 4,2% w roku 2018; wzrost konsumpcji prywatnej 2,1% - 2,3% w latach 2017-2020; prognozowany wzrost płac o 2,4% - 2,8% w latach 2017-2020),
- stabilne perspektywy na rynku szwedzkim (prognoza wzrostu PKB o 3,2% w roku 2017 oraz o 2,7% w roku 2018; prognozy wzrostu konsumpcji prywatnej w roku 2017 o 2,4% oraz w roku 2018 o 2,5%; oczekiwany spadek bezrobocia z 6,9% w roku 2016 do 6,4% w roku 2018),
- stabilny rozwój gospodarczy w Polsce (prognoza wzrostu PKB o 4,2% w roku 2017 oraz o 3,8% w roku 2018; wzrost wydatków prywatnych o 4,9% w roku 2017 oraz o 3,8% w roku 2018; prognoza stopniowego spadku bezrobocia do 4,2% w roku 2018).

Prognozę wskaźników makroekonomicznych dla Polski opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

#### ROCZNE PROGNOZY MAKROEKONOMICZNE (PROGNOZY KOMISJI EUROPEJSKIEJ)

	2016								
	bn PLN	Curr. prices	% GDP	98-13	2014	2015	2016	2017	2018
GDP	1858.6	100.0	3.8	3.3	3.8	2.9	4.2	3.8	3.4
Private Consumption	1087.3	58.5	3.4	2.4	3.0	3.9	4.9	3.7	3.2
Public Consumption	331.8	17.9	3.1	4.1	2.4	1.7	2.5	3.3	3.3
Exports (goods and services)	971.3	52.3	7.9	6.7	7.7	8.8	6.4	6.8	5.8
Imports (goods and services)	896.1	48.2	6.5	10.0	6.6	7.9	8.2	7.9	5.9
Unemployment rate (a)			13.3	9.0	7.5	6.2	5.0	4.2	4.0
General government gross debt (c)			45.9	50.2	51.1	54.1	53.2	53.0	53.0

Źródło: [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu)

#### Czynniki wewnętrzne:

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie oraz dostępności pracowników z Białorusi i Ukrainy),
- stosunkowo dobra jakość i wielkość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- zwiększenie akwizycji w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w obszarze budownictwa przemysłowego,
- aktywizacja działalności na rynkach białoruskim i ukraińskim,
- realizacja przedsięwzięć deweloperskich na rynku norweskim,
- dywersyfikacja geograficzna w zakresie budownictwa modułowego – rozpoczęcie działalności na rynku szwedzkim,
- stosunkowo duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich,
- rozwój wdrożonego nowego systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy,
- aktualizacja procedur zarządzania ryzykiem,
- optymalizacja procesów i produkcji poprzez wykorzystanie nowych komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Działu B+R i Centralnych Zakupów,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

## RYZYKA I ZAGROŻENIA

Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z poniższych ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Unibep SA/Grupy UNIBEP, a także wyniki prowadzonej działalności.

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z rozliczeniem kontraktów na rynku niemieckim.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z regulacji i uwarunkowań na rynkach zagranicznych.
- Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym, celnym i administracyjnym oraz związane z interpretacją przepisów podatkowych.
- Ryzyko stóp procentowych.
- Ryzyko nieuczciwej konkurencji.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska.
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich.
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.

- Ryzyko cenowe materiałów.
- Ryzyko dostępności pracowników na krajowym rynku pracy.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Opis poszczególnych czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w *Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2016 roku*.

## SEZONOWOŚĆ

W trzecim kwartale 2017 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

## STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

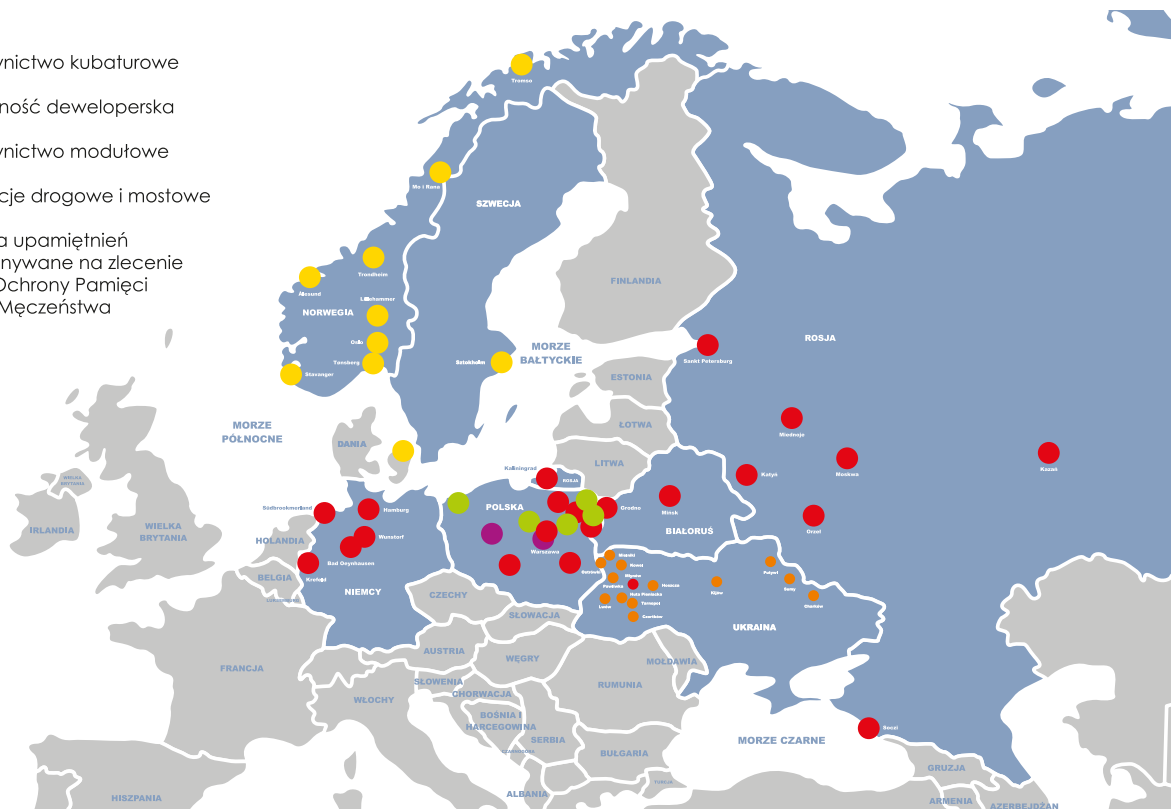
Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2017.

# 5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

## OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

### Legenda:

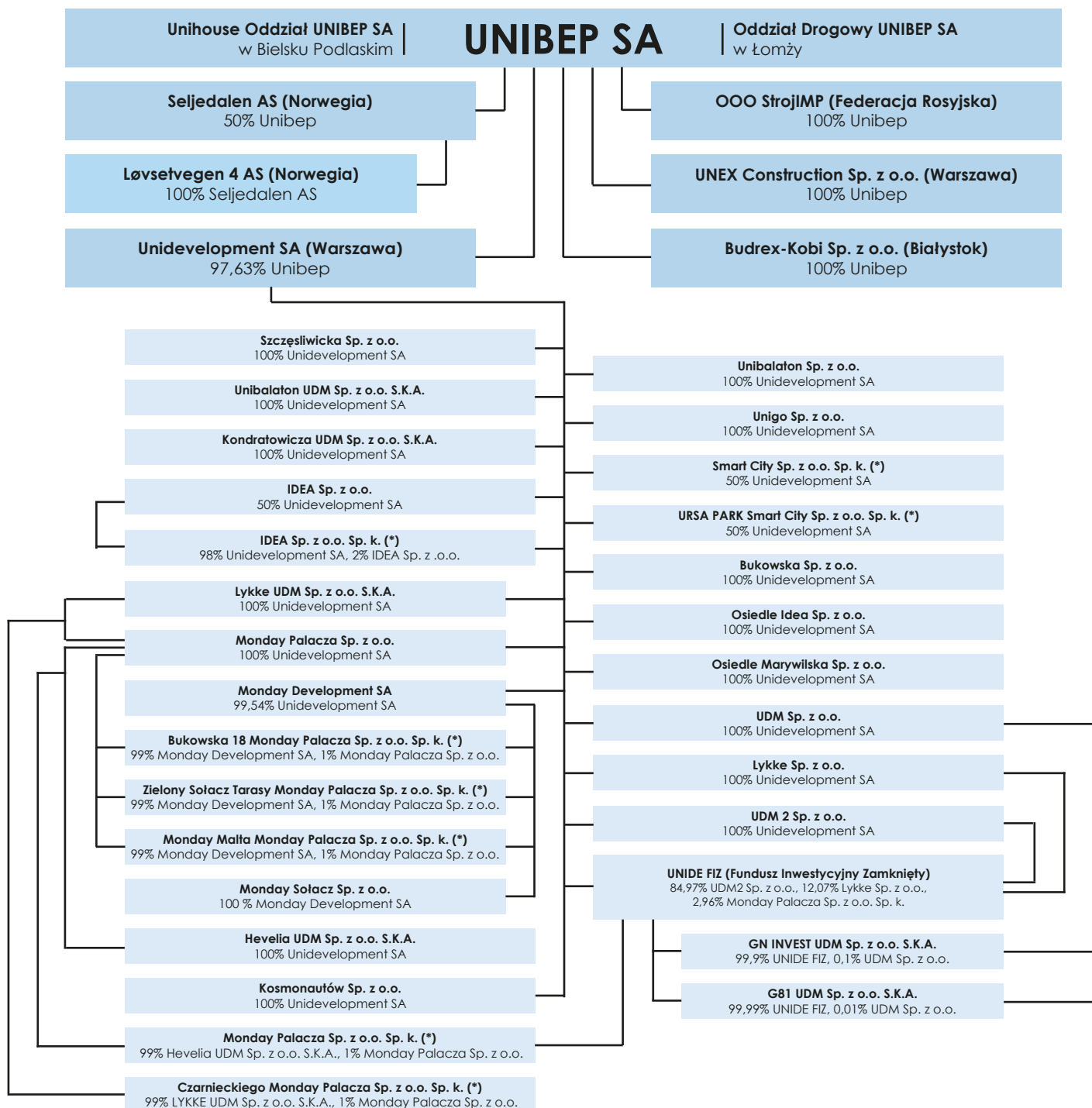
- budownictwo kubaturowe
- działalność deweloperska
- budownictwo modułowe
- realizacje drogowe i mostowe
- miejsca upamiętnień  
– wykonywane na zlecenie  
Rady Ochrony Pamięci  
Walk i Męczeństwa



Na dzień 30 września 2017r. Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP SA tj. OOO StrojIMP, UNEX Construction Sp. z o.o., Seljedalen AS, UNIDEVELOPMENT SA i Budrex-Kobi Sp. z o.o. Dodatkowo w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółki pośrednio zależne, w których

udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT SA oraz Seljedalen AS. UNIBEP SA posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Łomży.

#### SCHEMAT GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP (STAN NA DZIEŃ 30.09.2017 R.)



Poniżej zamieszczono informację o spółkach wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2017 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
OOO StrojIMP	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	metoda pełna	01-03-2008	100%	100%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Budrex-Kobi Sp. z o.o.	Białystok	roboty związane z budową mostów i tuneli	metoda pełna	01-07-2015	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Lovsethvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	23-09-2015	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%**)	97,63%***)
Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	48,82%	48,82%
Idea Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-09-2011	95,68%*)**)	48,82%***)
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
Lykke Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	28-06-2012	97,63%	97,63%
Czarnieckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp. k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	31-08-2012	97,63%**)	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-10-2012	97,63%	97,63%
UNIDE FIZ (Fundusz Inwestycyjny Zamknięty)	Warszawa	działalność funduszy	metoda pełna	11-09-2012	97,63%	97,63%
GN INVEST UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	18-05-2010	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	metoda pełna	22-06-2011	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-08-2013	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	04-02-2014	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-06-2015	48,82%**)	0%***)
Monday Development SA	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	05-01-2016	97,18%	97,18%
Bukowska Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Kosmonautów Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Osiedle Idea Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	14-07-2016	97,63%	97,63%
Osiedle Marywilska Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-12-2016	97,63%	97,63%
Monday Sołacz Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	27-10-2016	97,18%	97,18%
Bukowska 18 Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,19%**)	97,19%
Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,19%**)	97,19%
Monday Malta Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	11-08-2017	97,19%**)	97,19%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	02-08-2017	48,82%**)	0%***)

(\*) udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

(\*\*) udział w zyskach/stratach Spółki

(\*\*\*) w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

## 5.1. Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie III kwartału 2017 r.:

W dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment SA wstąpiła do Spółki Komandytowej „4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k., w której Unidevelopment SA posiada 50% udziału w zysku.

W związku ze sprzedażą przez Gaston Investments Sp. z o.o. dokonała w dniu 2 sierpnia 2017r. ogółu praw i obowiązków komplementariusza w ww. spółce na rzecz Smart City sp. z o.o., spółka Smart City Sp. z o.o. wstąpiła do Spółki Komandytowej w charakterze komplementariusza, a tym samym doszło do zmiany nazwy Spółki Komandytowej na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

W dniu 11 sierpnia 2017r. zostały zarejestrowane w KRS trzy nowe spółki komandytowe z siedzibą w Poznaniu tj.:

1. Bukowska 18 Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
2. Zielony Sołacz Tarasy Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
3. Monday Malta Monday Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

We wszystkich spółkach komandytariuszem jest Monday Development SA, a komplementariuszem Monday Palacza Sp. z o. o.

W dniu 8 września 2017 r. wpisana została do KRS zmiana danych spółki MONDAY SOŁACZ Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym obniżenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 5.000,00 zł. Jedynym wspólnikiem spółki jest obecnie Monday Development SA.

Ponadto w III kwartale 2017 r. względem stanu na koniec czerwca 2017 miały miejsce nieznaczne zmiany w zakresie zaangażowania UNIDE FIZ w podmioty Grupy Kapitałowej Unibep. Wszystkie transakcje z tego obszaru miały charakter wewnątrzgrupowy, związane były z uproszczeniem struktury powiązań kapitałowych.

### Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

W dniu 5 października 2017 roku Zebranie Wspólników spółki Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, podjęło uchwałę o zmianie umowy Spółki i dokonaniu zwrotu wkładu wniesionego przez Wspólnika (Unidevelopment SA) w formie pieniężnej wypłaty tj. Unidevelopment SA otrzyma zwrot kwoty 2.499.000 zł (dwa miliony czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) tytułem wycofanego wkładu.

W dniu 6 listopada 2017 r. została zawieszona nowa spółka zależna wobec Unibep SA pod firmą „Unibep PPP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”. Przedmiotem działalności nowo zawieszanej Spółki będzie współpraca z organami administracji publicznej w zakresie realizacji kontraktów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, co wpłynie na dywersyfikację działalności Unibep SA.

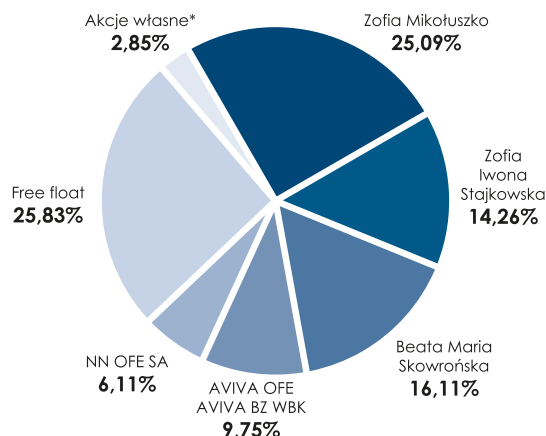
Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.4 i 1.1.5 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2017 do 30.09.2017.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2017 do 30.09.2017 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

# 6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

## 6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU ZA I PÓŁROCZE 2017 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego (po I półroczu 2017r.) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

\* Akcje własne zostały nabyte na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie nabycia przez Spółkę akcji własnych w celu umorzenia oraz Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie utworzenia i użycia kapitału rezerwowego.

### Imię i nazwisko

Zofia Mikołuszko
Zofia Iwona Stajkowska
Beata Maria Skowrońska
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK
NN OFE SA
Free Float
Akcje własne*
<b>RAZEM</b>

Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [%]
8 800 000	880 000,00	25,09%
5 000 000	500 000,00	14,26%
5 650 000	565 000,00	16,11%
3 418 920	341 892,00	9,75%
2 142 359	214 235,90	6,11%
9 059 355	905 935,50	25,83%
1 000 000	100 000,00	2,85%
<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100%</b>



## 6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU ZA I PÓŁROCZE 2017 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
<b>ZARZĄD</b>				
Leszek Marek Gotąbiewski	Prezes Zarządu	700 000	70 000,00	---
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Marcin Piotr Drobek	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	3 610,00	---
<b>RADA NADZORCZA</b>				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	---
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 650 000	565 000,00	16,11 %
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	---
Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN (od VI.2017 r.)	0	0	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

## 6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Z dniem 19 lipca 2017r. akcje Monday Development zostały wykluczone z obrotu na rynku NewConnect, a z dniem 26 lipca 2017r. miało miejsce zniesienie dematerializacji akcji Spółki.

Zdarzenia te wiązały się z wcześniejszymi przeprowadzonymi w roku:

- W marcu oraz kwietniu 2017r. miały miejsce zmiany zaangażowania spółki zależnej Unidevelopment SA w spółce Monday Development. W dniu

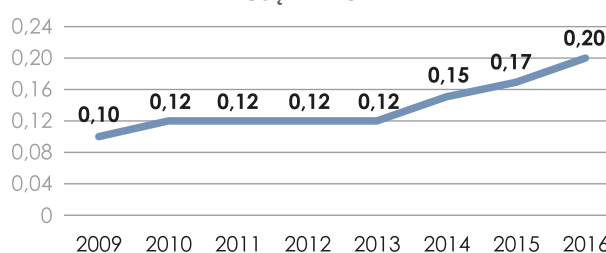
28 kwietnia 2017r. ZWZ Monday Development podjęło decyzję w sprawie zniesienia dematerializacji akcji tej spółki i wycofania ich z obrotu w alternatywnym systemie obrotu NewConnect.

- W dniu 27 czerwca 2017r. na posiedzeniu Komisji Nadzoru Finansowego została podjęta decyzja o zezwoleniu Spółce Monday Development S.A. na przywrócenie akcjom formy dokumentu (zniesienie dematerializacji akcji).

## 6.4. Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 13 czerwca 2017r. WZA Spółki zdecydowało o wypłacie dywidendy za 2016 rok. Kwota dywidendy została ustalona na poziomie 0,20 zł na jedną akcję (z wyłączeniem akcji własnych), co oznaczało łączną dywidendę w ww. wysokości została wypłacona Akcjonariuszom w dniu 7 lipca 2017 r.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ



# 7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

## 7.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie są stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowi, co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP SA.

W ramach Grupy UNIBEP istnieją sprawy uznane jako sporne, częściowo skierowane także na drogę sądową, które w łącznej liczbie kilkudziesięciu spraw stano-

wią wartość ponad 10% kapitałów własnych UNIBEP SA. Informacja o nich oraz opis pozycji kluczowych zawarty jest w punkcie 2.6 należności i zobowiązania warunkowe, sprawy sporne w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2017 do 30.09.2017.

## 7.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP SA nie zawarł żadnych transakcji z podmiotami powiązanymi lub zależnymi, które były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Z istotnych transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym wyróżnić należy transakcję z dnia 20 lipca 2017 r. UNIBEP SA oraz Budrex-Kobi Sp. z o.o. zwiększyły wartość umowy pożyczki z dnia 6 lipca 2015 r. z kwoty 8 mln zł do kwoty 10 mln zł.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 2.5 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2017 do 30.09.2017.

## 7.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP SA. Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.6 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2017 do 30.09.2017.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty bu-

dowlane. W III kwartale 2017 r. spółki z Grupy Unibep nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość przekracza wartość 10% kapitałów własnych. Jednocześnie w okresie sprawozdawczym udzielone zostały istotne gwarancje:

- w związku z realizacją kontraktu Ogrodowa w Łodzi UNIBEP SA wystawił gwarancje należytego wykonania na łączną kwotę 5.942.237,70 EURO,
- w związku z realizacją kontraktu Kantorn w Szwecji UNIBEP SA wystawił gwarancje należytego wykonania i zwrotu zaliczki na łączną kwotę 16.838.908,00 SEK.

## 7.4. Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01.01.2017 do 30.09.2017 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

**OOO StrojImp** – zmiana Prezesa spółki. Z dniem 1 sierpnia jest nim Pan Tomasz Poskrobko. Zastąpił na tym stanowisku Pana Romualda Orzelskiego. Spółka w 100% zależna jest od Emitenta. Jej rola to pomoc przy realizacji inwestycji na rynku rosyjskim.

**Dotacja na budynek zeroenergetyczny.** W dniu 10 sierpnia 2017 r. Unibep SA podpisał umowę o dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego na lata 2014 – 2020 na wdrożenie projektu pn. budynek zeroenergetyczny w konstrukcji modułowej, polegającego na opracowaniu i zbudowaniu samowystarczalnego energetycznie budynku mieszkalnego w systemie modułowym. Projekt realizować będzie Oddział Unihouse. Szacunkowa wartość dofinansowania to 2,4 mln zł, zaś całkowita wartość projektu wyniesie ok. 4,5 mln zł. Projekt realizowany będzie do końca 2019 r. Zbudowane w ramach projektu budynki modułowe zeroenergetyczne zostaną następnie włączone do produkcji Oddziału Unihouse.

**Nowa hala Unihouse.** 27 października 2017 r. miało miejsce wkopanie kamienia węgielnego pod budowę nowej hali produkcyjnej Fabryki Domów Modułowych Unihouse w Bielski Podlaskim. Hala ma 8 tys. mkw i pozwoli na zwiększenie efektywności Unihouse. Według szacunków, produkcja modułów wzrośnie z 1000 do ok. 1700 rocznie, zaś zatrudnienie wzrośnie o ok.

150 osób. Hala będzie gotowa do użytku w I kwartale 2018 r.

**Nowy Wacyn w Radomiu.** Nowy Wacyn – to wstępna nazwa osiedla, które w Radomiu planuje zrealizować UNIDEVELOPMENT SA we współpracy z miejscowym deweloperem RO.SA. – Invest. Aktualnie trwają analizy związane z organizacją i realizacją poszczególnych etapów tej inwestycji. W przyszłości na nieruchomości o powierzchni 30 hektarów możliwe jest zrealizowanie 30 budynków mieszkalnych z 1,8 tys. mieszkań (projekt w fazie koncepcji). Osiedle ma powstać w obrębie ulic: Przytyckiej, Listopadowej, Radiowej i Uniwersyteckiej. Jeden z budynków jest już w trakcie budowy. Oficjalna prezentacja inwestycji miała miejsce 17 października na specjalnej konferencji.

**Informacja nt. wyboru podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych.** W dniu 27 października 2017 r. Rada Nadzorcza UNIBEP SA podjęła uchwałę dotyczącą rozszerzenia, dokonanego przed wejściem w życie Ustawy, wyboru Deloitte na audytora Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej również na rok 2018. Mając powyższe na uwadze, aktualnie Deloitte jest podmiotem wybranym do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Unibep za lata 2017-2018. (RB 55/2017)

**Budrex-Kobi Sp. z o.o.** – zmiany w Zarządzie. W dniu 2 listopada 2017r. Rada Nadzorcza spółki Budrex-Kobi Sp. z o.o. podjęła uchwałę powołującą w skład Zarządu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Dariusza Wawrzaka oraz odwołującą także ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu Pana Kamila Jakuba Bezubika.

# 8. WYBRANE DANE FINANSOWE Z KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 8.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.09.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Środki trwałe	77 122	77 968
Wartości niematerialne	20 003	18 990
Środki trwałe w budowie	3 316	469
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży-długookresowe	238	256
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 820	16 430
Kaucje z tytułu umów o budowę	47 225	42 547
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 217	37 587
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	2 946	2 427
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 330	2 286
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>209 217</b>	<b>198 960</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	313 956	227 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	279 134	279 148
Kaucje z tytułu umów o budowę	45 516	33 261
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	125 851	120 419
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	148	932
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 647	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	85 357	150 055
Pożyczki udzielone	21 188	21 151
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 419	12 995
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>880 216</b>	<b>845 216</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 089 433</b>	<b>1 044 176</b>

## WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.09.2017	31.12.2016
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	-4	-4
Pozostałe kapitały	223 880	207 191
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny	60 905	60 905
Zyski (straty) zatrzymane	20 123	22 305
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>247 505</b>	<b>232 999</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	3 357	2 889
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>250 863</b>	<b>235 888</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	38 337	111 073
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	19 470	1 272
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 603	3 908
Kaucje z tytułu umów o budowę	41 819	40 279
Przychody przyszłych okresów	200	215
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>102 428</b>	<b>156 748</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	283 849	366 682
Kaucje z tytułu umów o budowę	41 352	34 594
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę	33 336	36 294
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	57 854	46 636
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 211	6 436
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne	148 180	141 623
Przychody przyszłych okresów	169 361	19 277
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>736 142</b>	<b>651 540</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 089 433</b>	<b>1 044 176</b>

## 8.2. Skonsolidowane sprawozdanie z dochodów całkowitych

### A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WARIANT KALKULACYJNY (WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2017	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2016	za 3 miesiące kończące się 30 września 2017	za 3 miesiące kończące się 30 września 2016
<b>Przychody ze sprzedaży</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 057 222	809 805	394 526	314 622
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 798	8 492	3 289	2 125
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>1 071 019</b>	<b>818 297</b>	<b>397 815</b>	<b>316 746</b>
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	1 009 018	756 040	384 014	293 321
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	13 853	8 246	3 486	1 884
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>48 148</b>	<b>54 011</b>	<b>10 315</b>	<b>21 541</b>
Koszty sprzedaży	2 886	4 212	-2 204	1 495
Koszty zarządu	28 913	23 734	8 836	8 075
Pozostałe przychody operacyjne	5 804	9 694	2 973	2 331
Pozostałe koszty operacyjne	3 037	6 493	1 130	509
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>19 117</b>	<b>29 265</b>	<b>5 527</b>	<b>13 793</b>
Przychody finansowe	8 102	10 065	7 051	123
Koszty finansowe	2 300	10 588	125	3 150
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	3 720	-67	-3 492	-184
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>28 639</b>	<b>28 676</b>	<b>8 961</b>	<b>10 582</b>
Podatek dochodowy	5 123	6 441	150	2 505
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>23 516</b>	<b>22 235</b>	<b>8 810</b>	<b>8 077</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 516</b>	<b>22 235</b>	<b>8 810</b>	<b>8 077</b>

**B. POZOSTAŁE DOCHODY (WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH)**

	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2017	za 9 miesięcy kończących się 30 września 2016	za 3 miesiące kończące się 30 września 2017	za 3 miesiące kończące się 30 września 2016
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 516</b>	<b>22 235</b>	<b>8 810</b>	<b>8 077</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0	1	0	0
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	12 218	-260	-7 182	8 080
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>				
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-2 322	49	1 365	-1 535
<b>Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu</b>	<b>9 897</b>	<b>-210</b>	<b>-5 817</b>	<b>6 545</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>33 413</b>	<b>22 025</b>	<b>2 993</b>	<b>14 622</b>
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:	23 516	22 235	8 810	8 077
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 305	22 013	8 600	8 075
udziały niesprawujące kontroli	211	222	210	2
Zysk/strata netto, z tego przypadający:	23 516	22 235	8 810	8 077
akcjonariuszom jednostki dominującej	23 305	22 013	8 600	8 075
udziały niesprawujące kontroli	211	222	210	2
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,66	0,63	0,25	0,23
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,66	0,63	0,25	0,23
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:	33 413	22 025	2 993	14 622
akcjonariuszom jednostki dominującej	33 202	21 803	2 783	14 620
udziały niesprawujące kontroli	211	222	210	2
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,95	0,62	0,08	0,42
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,95	0,62	0,08	0,42

## 8.3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

## WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Razem		
	Kapitał aktualizacji	Kapitał rezerwy	Kapitał celowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych					Zyska (strata) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2017 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-8 924</b>	<b>35 514</b>	<b>0</b>	<b>119 696</b>	<b>60 905</b>	<b>-9 281</b>	<b>31 586</b>	<b>2 889</b>	<b>232 999</b>	<b>2 889</b>	<b>235 888</b>
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							31 586	-31 586		0		0
Podział zysku					17 624		-17 624			0		0
Podział zysku na dywidendę							-6 814			-6 814		-6 814
Utworzenie kapitału rezerwowego na skup akcji własnych			10 858		-10 858					0		0
Skup akcji własnych z kapitału rezerwowego			-10 733							-10 733		-10 733
Utworzenie kapitału celowego				200	-200					0		0
Przenieszenie kapitału zapasowego na fundusz założycielski Fundacji UNIALENT					-100					-100		-100
Zmiana poziomu zaangażowania							-1 048			-1 048	257	-791
Dochody całkowite	0	9 897						23 305	211	33 202	211	33 413
<b>30 WRZEŚNIA 2017 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>9 73</b>	<b>35 639</b>	<b>200</b>	<b>126 163</b>	<b>60 905</b>	<b>-3 182</b>	<b>23 305</b>	<b>3 357</b>	<b>247 505</b>	<b>3 357</b>	<b>250 863</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej											
	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał własny niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Razem		
	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Kapitał aktualizacji	Kapitał rezerwy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych					Zyska (strata) bieżący netto	
<b>01 STYCZNIA 2016 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-5</b>	<b>-2 008</b>	<b>514</b>	<b>143 089</b>	<b>60 905</b>	<b>-12 913</b>	<b>23 564</b>	<b>550</b>	<b>216 653</b>	<b>550</b>	<b>217 203</b>
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							23 564	-23 564		0		0
Podział zysku					11 607		-11 607			0		0
Podział zysku na dywidendę							-5 962			-5 962		-5 962
Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych				35 000	-35 000					0		0
Korekta wyniku lat ubiegłych w spółkach zależnych							-550			-550		-550
Zmiana poziomu zaangażowania							-1 813			-1 813	1 813	0
Objęcie kontroli										0	282	282
Utrata kontroli		1	-6 916							0	-91	-91
Dochody całkowite								31 586	336	24 671	336	25 007
<b>31 GRUDNIA 2016 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-4</b>	<b>-8 924</b>	<b>35 514</b>	<b>119 696</b>	<b>60 905</b>	<b>-9 281</b>	<b>31 586</b>	<b>2 889</b>	<b>232 999</b>	<b>2 889</b>	<b>235 888</b>

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczeń na podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały			Zyski (straty) zatrzymane			Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
			Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zyska (strata) bieżącej netto	Razem		
<b>01 STYCZANIA 2016 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-5</b>	<b>-2 008</b>	<b>514</b>	<b>143 089</b>	<b>60 905</b>	<b>-12 913</b>	<b>23 564</b>	<b>550</b>	<b>217 203</b>
Przeniesienie wyników z roku poprzedniego na zyski zatrzymane							23 564	-23 564	0	0
Podział zysku				11 959			-11 959		0	0
Podział zysku na dywidendę							-5 962		-5 962	-5 962
Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych				35 000	-35 000				0	0
Objęcie kontroli									0	-702
Utrata kontroli									0	-91
Dochody całkowite	1		-211					22 013	222	22 025
<b>30 WRZEŚNIA 2016 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-4</b>	<b>-2 219</b>	<b>35 514</b>	<b>120 048</b>	<b>60 905</b>	<b>-7 270</b>	<b>22 013</b>	<b>-21</b>	<b>232 473</b>



## 8.4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

WARTOŚCI W TYSIĄCACH ZŁOTYCH

	30.09.2017 r.	30.09.2016 r.
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	28 639	28 676
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-26 042</b>	<b>-113 097</b>
1. Amortyzacja	7 383	6 332
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-310	-901
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-283	2 624
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-11 852	214
5. Zmiana stanu rezerw	22 433	21 550
6. Zmiana stanu zapasów	-86 701	-32 287
7. Zmiana stanu należności	-22 351	-115 322
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów i innych finansowych	-77 543	24 859
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	156 533	-2 067
10. Inne korekty	-1 118	-161
11. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-12 233	-17 939
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 597</b>	<b>-84 422</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-7 810	-4 125
Wpływy z tytułu zbycia składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	855	554
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	8 530	2 000
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-3 202	-4 700
Odsetki otrzymane	1 595	3 130
Dywidendy otrzymane	3 891	0
Pożyczki udzielone	-628	-14 115
Pożyczki spłacone	1 048	16 305
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów zabezpieczających)	6 074	348
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>10 352</b>	<b>-604</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	52 040	41 936
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-109 101	-14 165
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-10 733	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 015	-2 854
Zapłacone odsetki	-5 697	-3 988
Wypłacone dywidendy i inne wypłaty zysku	-6 814	-5 962
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-83 319</b>	<b>14 967</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-70 370</b>	<b>-70 059</b>
Zmiana stanu kredytów w rachunku bieżącym	4 605	4 208
Różnice kursowe	67	330
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>145 922</b>	<b>126 482</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>75 552</b>	<b>56 423</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	31 227	6 694

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd UNIBEP SA

.....  
Leszek Marek Gołąbicki  
Prezes Zarządu

.....  
Sławomir Kiszycki  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Marcin Piotr Drobek  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Jan Piotrowski  
Członek Zarządu



**Kontakt:**

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19  
telefon: (48 85) 731 80 00 – recepcja, (48 85) 731 80 11 – sekretariat, (48 85) 730 70 64 – wybór tonowy nr. wew.  
fax: (48 85) 730 68 68

**[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)**